

Årsredovisning 2024

Brf Malmgården, Malmö

769614-5619



Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmgården, Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Helge	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1935

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 268 bostadsrätter om totalt 17 976 kvm och 36 lokaler om 1 254 kvm samt garage. Byggnadernas totalyta är 20 415 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Nordström	Ordförande
Mattias Larsson	Vice ordförande
Josefin Flomén	Sekreterare
Jens Frederik Kristensen	Kassör/Suppleant
Helena Milstam Björklin	Styrelseledamot
Karin Margareta Nordström	Styrelseledamot
Oscar Rundbäck Martinsson	Styrelseledamot
Torbjörn Håkansson	Suppleant
Valter Svenningsson	Suppleant
Thomas Ericsson	Suppleant

Valberedning

Maja Nyberg
Rebecka Peterson

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av ordförande, vice ordförande och kassör.

Revisorer

Peter Cederblad Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Tappvatten. Nya stammar och nya ledningar i lägenheterna
El. Nya l-stammar och utbyte all el i lägenheterna
- 2016** ● Bredband. Nyinstallation av fibernät
- 2017-2018** ● Fasader mot gator. Omfogning tegelfasad, fönsterbyte, balkongrenovering
- 2018** ● Konstverket Hemmets härd. Restaurering och återmontage
- 2019** ● Passagekontrollsystem. Utbyte och komplettering
Utbyte Entrépartier portar Kungsgatan 27A, 29 och Drottninggatan 6A
- 2021** ● Konstverket Hemmets härd. Komplettering med belysning
- 2022-2023** ● Avloppssystem. Rörinfodring (relining) av avlopp
- 2023** ● Skorsten (för ventilationskanaler) Drottninggatan 6C. Renovering och omfogning

Planerade underhåll

- 2025** ● Värmesystem. Renovering undercentraler
Tvättstugor, torkrum. Upprustning
Trapphus. Målning och belysning
Hissar. Byte av maskinutrustning i tre hissar
Värmesystem. Injustering
- 2026** ● Yttertak. Omläggning tak och enheter på tak
- 2027** ● Renovering av fasader/fönster mot gård

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens skattemässiga status är privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring samt en ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg finns för medlemmar. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad för lokaler med momspliktiga hyresgäster.

Nabo AB har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen och Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Föreningen äger fastigheten Malmö Helge 15 med en tomtareal om 7.223 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningen förvärvade fastigheten livförsäkringsbolaget SEB Tryggliv den 15 maj 2007, till en köpeskilling om 324 mkr.

Föreningens byggnader uppfördes under 1935. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1935. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten utgörs av en flerbostadsbyggnad med 6-7 våningar och totalt 281 lägenheter. Vid årets slut är 268 av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt. Till fastigheten hör dessutom 36 hyreslokaler, varav 10 butikslokaler och 16 vindsateljéer, 50 garageplatser och 2 MC-platser.

Föreningens gatuadresser är: Drottninggatan 6A-C, 212 11 Malmö, Döbelnsgatan 4-8, Ehrensvärdsgatan 1-9, 9B samt Kungsgatan 27A-B, 29, 212 13 Malmö.

Lägenhetsfördelning

101 stycken 1 rum och kök

62 stycken 2 rum och kök

85 stycken 3 rum och kök

23 stycken 4 rum och kök

10 stycken 5 rum och kök

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs för ett eller maximalt två år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22, då 36 andelar var representerade, varav en (1) med fullmakt.

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2024 och sträcker sig fram till 2072. Utöver planerade åtgärder i underhållsplanen utförs löpande underhåll av mindre och/eller felavhjälpande karaktär.

Under året har fem hyresrätter sålts genom föreningen och upplåtits som bostadsrätter till nya medlemmar.

I december 2024 - januari 2025 genomfördes byten av 35 lägenhetsdörrar. Bytena var resultatet av ett beslut på årsstämman 2021 om att erbjuda medlemmarna en lägenhetsdörr med bättre skydd mot brand, ljud och inbrott. De medlemmar som beställde en ny dörr betalade för både dörr och montering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat på 1.105 tkr är positivt för åttonde året i rad. Våra lånekostnader har stigit kraftigt då flera bundna lån gått ut.

Även kostnader för energi, uppvärmning och drift ligger även dessa fortfarande högt vilket ytterligare påverkat våra omkostnader.

Föreningen har tvingats parera detta genom att höja avgifterna med 4% fr o m den 4 augusti 2024 samt sänka lånekostnaderna genom att amortera 7,5 Mkr.

Föreningen har höjt avgifterna med 1,7% fr o m den 1 januari 2025 motsvarande rådande inflation för att täcka för höjda kostnader.

Föreningen kommer att fortsätta att minska skuldsättningen som en del i anpassningen till det höga ränteläget.

Övriga uppgifter

Föreningsaktiviteter under året

Trädgårdsgruppen har påbörjat ett omfattande förnyelsearbete av planteringarna på innergården. Trädgårdsdagar genomfördes i april och oktober och arbetena innebar klippning/beskärning alternativt rensning av äldre växtlighet inför den omgestaltning och förnyring av planteringar samt komplettering av möblemang och lekplats som kommer att ske våren 2025.

Malmgårdens traditionella julinblåsning genomfördes planenligt den 23 december med ett hundratal medverkande på innergården. Spårvägens musikkår spelade julsånger till dansen runt granen och det serverades glögg och pepparkakor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 372 st. Tillkommande medlemmar under året var 48 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 387 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	20 579 166	19 756 512	18 425 695	17 701 331
Resultat efter fin. poster	1 105 198	2 659 475	1 620 044	887 708
Soliditet (%)	61	59	57	55
Yttre fond	10 821 779	10 190 512	8 977 928	7 998 434
Taxeringsvärde	328 784 000	328 784 000	328 784 000	252 332 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 003	946	881	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,0	80,4	81,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 672	9 155	9 830	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 348	7 921	8 710	-
Sparande per kvm totalyta, kr	281	357	303	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	59	88	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	138	140	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	52	42	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	249	270	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,06	1,09	0,95	-
Räntekänslighet (%)	8,65	9,68	11,15	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 483 093 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	222 558 518	-	2 187 435	224 745 953
Upplåtelseavgifter	17 335 966	-	2 717 565	20 053 531
Fond, yttre underhåll	10 190 512	-	631 267	10 821 779
Balanserat resultat	-22 281 755	2 659 475	-631 267	-20 253 547
Årets resultat	2 659 475	-2 659 475	1 105 198	1 105 198
Eget kapital	230 462 716	0	6 010 198	236 472 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 253 547
Årets resultat	1 105 198
Totalt	-19 148 349

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	890 000
Balanseras i ny räkning	-20 038 349
	-19 148 349

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 579 166	19 756 512
Övriga rörelseintäkter	3	73 869	496 155
Summa rörelseintäkter		20 653 035	20 252 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 701 765	-10 728 558
Övriga externa kostnader	9	-907 718	-903 719
Personalkostnader	10	-230 484	-217 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 629 912	-4 149 846
Övriga rörelsekostnader		0	-83 887
Summa rörelsekostnader		-16 469 879	-16 083 650
RÖRELSERESULTAT		4 183 156	4 169 017
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		89 913	257 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 167 872	-1 767 531
Summa finansiella poster		-3 077 958	-1 509 542
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 105 198	2 659 475
ÅRETS RESULTAT		1 105 198	2 659 475

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	377 499 449	382 088 357
Maskiner och inventarier	13	126 395	167 399
Summa materiella anläggningstillgångar		377 625 844	382 255 756
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		377 625 844	382 255 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		601 991	577 027
Övriga fordringar	14	4 513	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	553 824	508 892
Summa kortfristiga fordringar		1 160 328	1 085 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 785 218	8 543 181
Summa kassa och bank		11 785 218	8 543 181
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 945 546	9 629 124
SUMMA TILLGÅNGAR		390 571 390	391 884 880

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 799 484	239 894 484
Fond för yttre underhåll		10 821 779	10 190 512
Summa bundet eget kapital		255 621 263	250 084 996
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 253 547	-22 281 755
Årets resultat		1 105 198	2 659 475
Summa ansamlad förlust		-19 148 349	-19 622 280
SUMMA EGET KAPITAL		236 472 914	230 462 716
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 000 000	42 500 000
Övriga långfristiga skulder		124 042	124 042
Summa långfristiga skulder		10 124 042	42 624 042
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	140 000 000	115 000 000
Leverantörsskulder		824 697	854 314
Skatteskulder		56 014	55 095
Övriga kortfristiga skulder		54 549	41 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 039 174	2 847 036
Summa kortfristiga skulder		143 974 434	118 798 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		390 571 390	391 884 880

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 183 156	4 169 017
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	83 887
Årets avskrivningar	4 629 912	4 149 846
	8 813 068	8 402 750
Erhållen ränta	82 916	257 989
Erlagd ränta	-3 023 420	-1 713 134
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 872 565	6 947 605
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 388	1 345 293
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 860	-1 467 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 837 037	6 825 683
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-9 875 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-9 875 305
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 905 000	900 000
Amortering av lån	-7 500 000	-10 000 000
Depositioner	0	-88 593
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 595 000	-9 188 593
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 242 037	-12 238 215
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 543 181	20 781 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 785 218	8 543 181

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmgården, Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Byggnad	1,04 - 9,05 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	16 612 729	15 469 351
Hysesintäkter, bostäder	1 125 320	1 280 244
Hysesintäkter, lokaler	1 560 399	1 611 563
Hysesintäkter, p-platser	445 962	442 199
Kabel-TV/Bredband	269 203	272 520
Intäktsreduktion	-228 890	-98 728
El	568 403	672 487
Värme	2 604	2 604
Övriga intäkter	223 436	104 272
Summa	20 579 166	19 756 512

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-7	-14
Elprisstöd	0	495 889
Övriga intäkter	20 030	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	22 584	0
Övriga rörelseintäkter	31 262	280
Summa	73 869	496 155

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	391 007	362 039
Fastskötsel/städ tjänster	406 584	383 628
Besiktning och service	240 484	203 130
Städning	6 699	0
Trädgårdsarbete	166 229	124 412
Övrigt	247 701	0
Snöskottning	52 157	33 147
Summa	1 510 860	1 106 356

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	14 576	0
Bostäder	459 359	380 462
Bostäder VVS	123 680	27 832
Lokaler	2 139	22 350
Tvättstuga	116 142	216 444
Trapphus/port/entr	7 385	7 920
Källarutrymmen	203 495	92 270
Soprum/miljöanläggning	165 269	99 122
Dörrar och lås/porttele	75 694	61 051
Övriga gemensamma utrymmen	75 140	405 518
VA	58 428	57 455
Värme	49 272	79 971
Ventilation	2 668	0
El	66 100	13 975
Hissar	233 615	224 733
Tak	0	16 789
Fasader	23 743	0
Fönster	170 105	11 752
Balkonger	20 259	0
Gård/markytor	6 200	34 098
Garage och p-platser	31 927	114 636
Försäkringsärende/vattenskada	326 545	147 829
Summa	2 231 741	2 014 206

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	174 875
Källarutrymmen	0	38 858
Summa	0	213 733

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 099 015	1 169 849
Återbetalning elstöd	0	204 257
Uppvärmning	2 548 126	2 746 204
Vatten	1 093 908	1 036 478
Sophämtning	281 433	419 782
Summa	5 022 482	5 576 571

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	233 692	208 537
Övrigt	326 433	287 876
Bredband/Kabeltv	505 545	462 454
Arvode teknisk förvaltning	296 660	294 476
Fastighetsskatt	574 351	564 349
Summa	1 936 681	1 817 692

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	63 060	29 795
Programvaror	23 414	38 951
Övriga förvaltningskostnader	187 820	297 293
Juridiska kostnader	82 556	121 142
Revisionsarvoden	36 617	29 385
Ekonomisk förvaltning	319 251	302 480
Konsultkostnader	195 000	84 673
Summa	907 718	903 719

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	176 998	171 898
Övriga arvoden	5 836	3 875
Sociala avgifter	47 650	41 867
Summa	230 484	217 640

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 167 672	1 767 221
Övriga räntekostnader	200	310
Summa	3 167 872	1 767 531

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	426 815 511	397 415 328
Årets inköp	0	29 400 183
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	426 815 511	426 815 511
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-44 727 154	-40 849 802
Årets avskrivning	-4 588 908	-3 877 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 316 062	-44 727 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	377 499 449	382 088 357
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>149 998 646</i>	<i>149 998 646</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	203 400 000	203 400 000
Taxeringsvärde mark	125 384 000	125 384 000
Summa	328 784 000	328 784 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	841 895	841 895
Utgående anskaffningsvärde	841 895	841 895
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-674 496	-633 492
Avskrivningar	-41 004	-41 004
Utgående avskrivning	-715 500	-674 496
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 395	167 399

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	73	23
Övriga fordringar	4 440	0
Summa	4 513	23

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	379 299	353 189
Försäkringspremier	81 170	71 340
Förvaltning	86 358	84 363
Inkomsträntor	6 997	0
Summa	553 824	508 892

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-05-12	0,71 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2025-08-21	3,00 %	45 000 000	52 500 000
Nordea Hypotek	2025-08-21	3,00 %	22 500 000	22 500 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	0,76 %	22 500 000	22 500 000
Nordea Hypotek	2025-09-22	2,90 %	40 000 000	40 000 000
Nordea Hypotek	2026-04-15	0,97 %	10 000 000	10 000 000
Summa			150 000 000	157 500 000
Varav kortfristig del			140 000 000	115 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 150 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 143	226 646
El	124 057	123 648
Uppvärmning	341 296	385 943
Utgiftsräntor	270 372	125 920
Vatten	286 780	264 992
Beräknade uppl. sociala avifter	49 140	48 132
Förutbetalda avgifter/hyror	1 737 386	1 641 755
Beräknat revisionsarvode	35 000	30 000
Summa	3 039 174	2 847 036

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	184 950 000	184 950 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Bo Nordström
Ordförande

Helena Milstam Björklin
Styrelseledamot

Josefin Flomén
Sekreterare

Karin Margareta Nordström
Styrelseledamot

Mattias Larsson
Vice ordförande

Oscar Rundbäck Martinsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 12:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 16:22

DOCUMENT ID:

r1-MNEFkWee

ENVELOPE ID:

rJlf4EFy-gx-r1-MNEFkWee

DOCUMENT NAME:

Brf Malmgårdén, Malmö, 769614-5619 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Göran Nordström bognordstrom@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2025 17:46 12.05.2025 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.179
2. Karin Margareta Nordström karin.kajsa.nordstrom@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 17:54 12.05.2025 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.113.62
3. Mattias Larsson mattias3060@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 18:51 12.05.2025 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.113.152
4. JOSEFIN LINA EMMA FLOMÉN flomen.josefin@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 10:04 13.05.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.60.58
5. OSCAR VIKTOR RUNDBÄCK MARTI NSSON oscar.rundback.martinsson@outlook.com	Signed Authenticated	13.05.2025 10:27 13.05.2025 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.96
6. Helena Milstam Björklin post@milstam.se	Signed Authenticated	13.05.2025 21:05 12.05.2025 22:53	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.113.106
7. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@kpmg.se	Signed Authenticated	14.05.2025 12:05 14.05.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.184.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed